

## Svar

### **fjármála- og efnahagsráðherra við fyrirspurn frá Eygló Harðardóttur um ráðstafanir ríkislóða á höfuðborgarsvæðinu.**

Fyrirspurnin hljóðar svo:

*Hafa sveitarfélög sóst eftir kaupum á lóðum á höfuðborgarsvæðinu í eigu ríkisins eða leitað eftir viðskiptum við ríkið um þær á sl. 10 árum og ef svo er, hverjar eru þær lóðir og hver hafa viðbrögð ríkisins verið?*

Sveitarfélög eiga ekki lögvarinn rétt til að kaupa lóðir af ríkinu án auglýsingar en ríkið hefur samt sem áður litið svo á að eðlilegt sé að ríkið svari ákalli um viðræður um slík kaup enda séu umræddar lóðir innan marka skipulagsvalds sveitarfélagsins, fyrir liggja rökstuddar ástæður fyrir kaupum sveitarfélags og að viðskiptin eigi sér stað á viðskiptalegum forsendum.

Fjármála- og efnahagsráðuneytið fer með eignarráð flestra jarða og landspildna ríkisins og gætir hagsmuna ríkissjóðs sem eiganda þessara eigna. Hin almenna stefna ríkisins við ráðstöfun á landi eða öðrum eignum ríkisins er sú að auglýsa allar slíkar eignir með opinberum hætti og taka hagstæðasta kautilboði enda sé það metið viðunandi. Afstaða ráðuneytisins hefur verið sú að verðlagning slíkra lóða verði að byggjast á því að reynt sé að staðreyna markaðsverð eða sannvirði slíkra eigna með hlutlægum hætti. Ef um er að ræða beinar viðræður, án undanfarandi auglýsingar þar sem hæsta tilboði er tekið, verður það söluverð sem lagt er til grundvallar slíkri sölu að byggjast á hlutlægu mati jafnvel þótt kaupendur séu sveitarfélögin í landinu.

Þrátt fyrir að sveitarfélög taki einhliða ákvörðun um að lóðir í eigu ríkisins verði nýttar til tiltekinnar jákvæðrar eða félagslegrar uppbyggingar, eins og t.d. undir leiguíbúðir eða til mikilvægrar atvinnuuppbyggingar í sveitarfélaginu, ber ráðuneytinu samt sem áður að gæta þess að sala slíkra eigna ríkisins til sveitarfélaganna raski ekki jafnræði milli þeirra með því að slíkar lóðir séu seldar ákveðnum sveitarfélögum á undirverði. Mjög mismunandi er hvort ríkið eigi land innan marka tiltekinnar sveitarfélaga eða ekki, þannig að sveitarfélög eru í mismunandi stöðu gagnvart ríkinu að þessu leyti. Ráðuneytið sem vörsluaðili ríkiseigna hefur ekki talið sér heimilt að selja lóðir eða landsvæði eða aðrar eignir sínar án auglýsingar og undir eðlilegu markaðsverði eða sannvirði þeirra, jafnvel þó sveitarfélög eigi í hlut. Slíkar ráðstafanir á eignum ríkisins eru að mati ráðuneytisins ógagnsæjar, tryggja ekki jafnræði auk þess sem eðlilegra er að ríkið komi að félagslegum úrræðum með öðrum og almennari hætti, t.d. með greiðslu vaxtabóta, með stofnstyrkjum til uppbyggingar leiguíbúða eða öðrum samþætilegum hætti.

Ríkið hefur á undanförunum tíu árum átt viðræður við ýmis sveitarfélög um lóðir til uppbyggingar innan sveitarfélaganna.

*Lóðir á Grundartanga.*

Á árinu 2006 óskuðu Faxaflóahafnir, sem er sameignarfélag tiltekinnar sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, eftir viðræðum við ríkið um kaup á landsvæðum við Grundartanga í

Hvalfjarðarsveit til atvinnuuppbyggingar. Að loknum viðræðum og hefðbundnu matsferli var gengið til samninga í október 2006 um 355 hektara lands.

#### *Keldur og Keldnaholt.*

Viðræður hafa verið við Reykjavíkurborg með hléum um langt skeið vegna áhuga borgarinnar á landi ríkisins við Keldur og Keldnaholt. Afstaða ríkisins hefur ávallt verið sú að það sé reiðubúið að ganga til samninga við borgina um sölu á umræddum landsvæðum enda henta þessi svæði að mati ríkisins mjög vel til uppbyggingar jafnt íbúðabyggðar sem atvinnusvæða. Ríkið hefur ítrekað lagt til að gerður yrði svokallaður ábataskiptasamningur um landsvæði ríkisins á svæðinu þar sem ábata af sölu á byggingarrétti yrði skipt milli ríkis og sveitarfélags. Í kjölfar þess að Reykjavíkurborg ákvað að draga verulega úr uppbyggingu á þessum svæðum með nýju aðalskipulagi, auk þess að seinka uppbyggingu þeirra, eru ekki forsendur fyrir uppbyggingu landsins í nánustu framtíð.

#### *Landhelgisgæslureitur.*

Viðræður við borgina hafa staðið um fyrrverandi húsnæði og lóð Landhelgisgæslunnar við Ánanaust um langt skeið. Fyrir lá verðmat á reitnum sem ríkið aflaði sér hjá hlutlausum utan- aðkomandi aðila. Reykjavíkurborg taldi sig ekki geta fallist á niðurstöðu þess. Ráðuneytið lagði til að ríki og borg óskuðu sameiginlegs verðmats á landinu, borgin mundi tilnefna einn matsmann og ríkið annan sem fengju það verkefni að vinna verðmat á reitnum. Sú aðferðafræði hafði áður verið notuð í viðskiptum ríkis og borgar, m.a. þegar ríkið keypti Miðbæjar- skólann af Reykjavíkurborg fyrir nokkrum árum. Hinir sameiginlegu matsmenn náðu samhljóða niðurstöðu um verðmat umræddrar lóðar og húseignar og var ráðuneytið reiðubúið að ganga til samninga við Reykjavíkurborg á grundvelli þess. Reykjavíkurborg telur sig hins vegar ekki getað gengið til samninga við ríkið á grundvelli hins sameiginlega verðmats.

#### *Þorragata – lóð.*

Ákveðið var að nota sömu aðferð og varðandi Landhelgisgæslureit. Hinir sameiginlegu matsmenn ríkis og borgar náðu samhljóða niðurstöðu um verðmat umræddrar lóðar og var ríkið reiðubúið að ganga til samninga við Reykjavíkurborg á grundvelli þess. Reykjavíkurborg telur sig hins vegar ekki getað gengið til samninga við ríkið á grundvelli hins sameiginlega verðmats.

#### *Norðaustur-suðvesturflugbraut í Vatnsmýri.*

Gengið var til samninga á árinu 2013 við Reykjavíkurborg um land sem losnaði við niðurlagningu norðaustur-suðvesturflugbrautarinnar í Reykjavík. Um var að ræða u.þ.b. 12 hektara svæði í eigu ríkisins sem Reykjavíkurborg hyggst skipuleggja undir íbúðabyggð. Samningarnir byggðust á ábataskiptasamningi þar sem samið var um ákveðið grunnkaupverð en að ríkið fengi síðan í sinn hlut tiltekinn ábata af sölu landsins þegar byggingarrétti verður úthlutað eða hann seldur af hálfu borgarinnar.

#### *Sementsverksmiðjureitur.*

Að ósk Reykjavíkurborgar gekk ráðuneytið til samninga við Reykjavíkurborg um fasteignir ríkisins og leigulóðarréttindi á hinum svokallaða Sementsverksmiðjureit við Elliðavog en borgin hafði áhuga á að eignast þessi réttindi til uppbyggingar til framtíðar. Niðurstaða þeirra samninga var að fasteign og leigulóðarréttindum var afsalað til Reykjavíkurborgar á árinu 2014 gegn því að borgin tæki að sér niðurrif þeirra fasteigna sem þar voru.

#### *Landsvæði við Grindavík.*

Grindavíkurbær óskaði eftir kaupum á landi ríkisins í nágrenni bæjarins. Þar sem ekki náðist samkomulag um verð á landinu þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir var ákveðið að kaupverð landsins yrði lagt í gerð þriggja óháðra matsmanna og mundu bæði seljandi og kaupandi landsins sætta sig við matið. Matsmenn skiluðu af sér í lok árs 2014 og hefur það kaupverð verið lagt til grundvallar í viðskiptum aðila. Kaupandi hefur þegar nýtt sér rétt til kaupa á hluta landsins á hinu metna kaupverði og á rétt á að kaupa meira land á sama svæði á sama verði.

#### *Lóð Landspítala í Fossvogi.*

Á árinu 2015 óskaði Reykjavíkurborg eftir að hluti lóðar Landspítala í Fossvogi yrði afhentur borginni. Með erindi borgarinnar fylgdi lóðarblað þar sem gert var ráð fyrir verulegri minnkun lóðarinnar. Fjármála- og efnahagsráðuneytið óskaði eftir því að LSH og velferðarráðuneytið gæfi ráðuneytinu umsögn um málið áður en lengra yrði haldið. Í umsögn LSH var því lýst að gert hefði verið samkomulag við Reykjavíkurborg á árinu 2004 þar sem lóð spítalans hefði verið minnkuð til hagsbóta fyrir borgina. Spítalinn lagðist hins vegar gegn því að lóð spítalans yrði minnkuð enn frekar. Helstu ástæður sem nefndar voru í umsögn spítalans voru að ekki mætti þrengja að lendingarpalli fyrir þyrllu á lóðinni, spítalinn þyrfti að geta brugðist við almannavarnaaðstæðum á lóðinni, vararafstöð spítalans væri á umræddri lóð og hún þyrfti ákveðið rými vegna loftmengunar og hávaða, auk þess sem Landspítalinn væri með starfsemi norðan Álands og gæti ekki látið þær byggingar af hendi. Jafnframt var bent á að mikil þrengsli væru á bílastæðum spítalans og gera þyrfti ráð fyrir að hægt væri að fjölga þeim ef nauðsyn krefði.

#### *Leigulóðir í eigu Reykjavíkurborgar sem nýttar eru fyrir við skólabyggingar.*

Reykjavíkurborg hefur átt í viðræðum við ráðuneytið varðandi lóðir í eigu borgarinnar sem nýttar eru undir skólabyggingar á vegum ríkisins. Ríkið hefur eins og kostur er reynt að koma til móts við slíkar óskir enda hamli þær ekki eðlilegri uppbyggingu þessarar starfsemi ríkisins til framtíðar. Þar má t.d. nefna lóð við Kennaraháskólann. Að fenginni umsögn mennta- og menningarmálaráðuneytisins var fallist á að ríkið gæfi eftir án greiðslu 13.600 fm lóðarréttindi við skólann.

#### *Lóð Veðurstofu Íslands.*

Á sameiginlegum fundum ráðuneytisins með fulltrúum Reykjavíkurborgar vegna lóðarmála hefur borgin spurst fyrir um lóð Veðurstofu Íslands sem er í eigu borgarinnar en er leigð Veðurstofunni. Ráðuneytið hefur bent á að Veðurstofan væri með umfangsmiklar veðurmælingar á lóð stofnunarinnar. Gera má ráð fyrir að byggingarframkvæmdir á reitnum muni valda umtalsverðri röskun á þeim mælingum og samanburðarrannsóknnum sem átt hafa sér stað á þessu svæði um einhverra áratuga skeið. Ráðuneytið hefur þó ekki aftekið að skoða það mál í samráði við Veðurstofuna enda liggur fyrir að borgin finni veðurmælingum stofnunarinnar annan hentugan stað og taki þátt í þeim kostnaði sem slíkur flutningur hefði óhjákvæmilega í för með sér.

#### *Lóðir ríkisins við Vífilsstaði í Garðabæ.*

Ráðuneytið hefur á undanförunum árum átt í viðræðum við Garðabæ um hugsanleg kaup Garðabæjar á landi ríkisins við Vífilsstaði. Ráðuneytið og sveitarfélagið hafa hingað til ekki náð saman um kaup sveitarfélagsins á umræddu landi. Síðasta haust fóru viðræður milli aðila

af stað á nýjan leik og hafa þær gengið vel. Ákveðið var að óska eftir sameiginlegu verðmati á umræddu landi miðað við forsendur sem fyrir liggja í nýjum drögum að aðalskipulagi. Auk tiltekins grunnkaupverðs er gert ráð fyrir ábataskiptasamningi milli ríkis og sveitarfélags verði ákveðið að breyta eða þetta byggð á umræddu landi umfram núverandi hugmyndir. Vonast er til að hægt verði að undirrita samning við sveitarfélagið á næstu dögum eða vikum.

*Land á Vatnsendahæð.*

Ráðuneytinu barst erindi, dags. 23. mars sl., þar sem Kópavogsbær óskar eftir viðræðum við ríkið um kaup á u.þ.b. 7,5 hektara landspildu á Vatnsendahæð í Kópavogi. Það erindi er nú í eðlilegum farvegi innan ráðuneytisins.

*Samstarf um skipulag og uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á ríkislóðum.*

Fyrir liggur erindi frá borgarstjóranum í Reykjavík, dags. 7. mars. sl., þar sem óskað er eftir viðræðum um samstarf ríkis og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu íbúðar- og leigu-húsnæðis á tilteknum lóðum sem ríkið hefur yfir að ráða. Meðal þeirra lóða sem þar eru nefndar er Landhelgisgæslulóðin, Sjómannaskólareitur, SS-reitur, Borgarspítalareitur, Veðurstofuhæð og Suðurgata–Hringbraut. Það erindi er nú í eðlilegum farvegi innan ráðuneytisins en gera verður ráð fyrir því að í slíkum viðræðum verði af hálfu ríkisins horft til þeirra sjónarmiða sem rakin eru hér að framan.